



ELTVILLE AM RHEIN  
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

## Stadt Eltville am Rhein

### Beschlussvorlage

### Drucksache VL-35/2023

Datum: 09. März 2023

Aktenzeichen	
Federführendes Amt	Stadtplanung, Bauberatung (1)
Vorlagenerstellung	Claus-J. Steins

Beratungsfolge	Termin
Magistrat	14. März 2023
Ausschuss für Stadtentwicklung	10. Mai 2023
Ortsbeirat Eltville	16. Mai 2023
Stadtverordnetenversammlung	22. Mai 2023

#### **Betreff:**

Bebauungsplan Petersweg – 3. Änderung  
- Aufstellungsbeschluss

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtverordnetenversammlung wird folgende Beschlussfassung empfohlen:

Der Bebauungsplan "Petersweg", Eltville, ist gemäß §§ 2 ff. Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung liegt in der Flur 37 der Gemarkung Eltville und wird begrenzt

- im Norden durch die Bahnlinie Wiesbaden - Niederlahnstein,
- im Osten durch die Schwalbacher Straße,
- im Süden durch die Rheingauer Straße,
- im Westen durch den Roßpfad und den Kiliansring.

Ziel und Zweck der Änderung des B-Plans ist, dass gewerbliche Nutzung allgemein auch in den Obergeschossen zulässig ist. Dabei ist Gewerbe/freiberufliche Nutzung auf maximal 50 % der zulässigen Geschossfläche zu begrenzen.

#### **Sachverhalt:**

Die Stadtverordnetenversammlung beauftragte in ihrer Sitzung vom Oktober 2022 den Magistrat zu prüfen, ob der B-Plan „Petersweg“ dahingehend zu ändern ist, dass gewerbliche Nutzung im 1. Obergeschoss von Gebäuden allgemein zulässig wird (FA-39/2022).

Die StVV beschloss 2001 die Änderung des oben genannten B-Plans. Inhalt der Planung war seinerzeit bereits, die Möglichkeiten der gewerblichen Nutzung über das Erdgeschoss hinaus zu erweitern.

In der Änderung wurde der Planbereich in Teilflächen aufgespalten: In der Teilfläche 1 – dort sind 3 Vollgeschosse zulässig – müssen mindestens 40 % der Geschossfläche für Wohnungen genutzt werden. Welche Geschosse für Wohnen und welche für Gewerbe/freiberufliche Nutzungen verwendet werden, bleibt den Eigentümern bzw. Nutzern überlassen.

Bei den Teilflächen 2 – bei zulässigen 2 Vollgeschossen – ist die Nutzung der Gewerbe in den Obergeschossen als Ausnahme formuliert: Zulässig sind sie dann, wenn die gewerbliche/freiberufliche Nutzung im Zusammenhang mit der Nutzung im Erdgeschoss steht und nicht mehr als 50 % der betreffenden Geschossfläche beansprucht.

Der Bebauungsplan „Petersweg“ einschließlich seiner 1. Änderung stellt zwar bereits eine ausgewogene Mischung der im Rahmenplan für den Stadtkern (Sanierungsgebiet) beschlossenen Ziele dar: Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung und der Funktion als Versorgungs- und Dienstleistungszentrum sowie Arbeitsstandort. Um jedoch die Festlegungen in Richtung einer verbesserten und erweiterten Möglichkeit der gewerblichen Nutzung zu ändern, wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan „Petersweg“ gemäß dem Beschlussvorschlag zu ändern. So wird die gewerbliche Nutzung in anderen Geschossen abgekoppelt von dem Gewerbe im Erdgeschoss; gleichzeitig die Möglichkeit zur gewerblich/freiberuflichen Nutzung erweitert.

Städtebaulich ist die Lösung vertretbar, da so weiterhin die Altstadt auch als Wohnstandort gesichert ist.

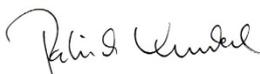
**Finanzielle Auswirkungen (Kostenstelle, Haushaltsansatz, Fördermittel) / Bemerkung der Kämmerei:**

**Begründung zur Nachhaltigkeit der Maßnahme:**

Gezielte Unterstützung für lokal ansässige Unternehmen und Existenzgründungen zur Stärkung der Wirtschaftskraft

**Anlage(n):**

- (1) B-Plan Petersweg - 3. Änderung Geltungsbereich
- (2) B-Plan Petersweg - 1. Änderung

  
Patrick Kunkel  
Bürgermeister